

Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjoni koosoleku protokoll

Jüri

11.01.2024 nr 2-5.1/2

Algas kell 08.30, lõpp kell 09.28

Juhatas: abivallavanem Ivari Rannama

Protokollis: planeerimis- ja keskkonnaameti assistent Karin Kork

Osalesid komisjoni liikmed: Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa
maakorraldaja Anne Varbla
planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Annika Jõgimaa
ehitusõiguse spetsialist Inga Kurgpõld
üldplaneeringute arhitekt Stina Metsis

Puudusid komisjoni liikmed: teehoiuspetsialist Hannes Karon
planeerimis- ja keskkonnaameti jurist
ehitusameti juhataja

Kutsutud: planeeringute arhitekt Aili Tammaru, registrite spetsialist Silja Angerjas, arendusarhitekt Katrin Baumann, keskkonnaspetsialist Ege Kibuspuu, järelevalvespetsialist Mairold Kikkas, ehituse spetsialist Marchello Mitt, planeerimis- ja keskkonnaameti assistent Karin Kork, maaõiguste spetsialist Katrin Leinola, tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist, sisekontrolör Ahto Pahk, ehituslubade menetleja Kätlin Plaksting-Aonurm, järelevalvespetsialist Pille Reinsalu, planeeringute menetleja Kristel Tramberg, planeeringute spetsialist Pille Vals.

Koosoleku päevakord:

1. Ülejõe küla Pilge pereelamute grupi detailplaneeringu tingimuste täpsustamine projekteerimistingimustega – Lagle tee 2 kinnistu arhitektuurilise tingimuse täpsustamine katusekalde osas [Link kaardile](#) (Inga);
2. Soku tee 40 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus, DP1283 [Link kaardile](#) (Kristel)
3. Pärna tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus, DP1284 [Link kaardile](#) (Kristel)
4. Halli tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus, DP1286 [Link kaardile](#) (Kristel)

1. Ülejõe küla Pilge pereelamute grupi detailplaneeringu tingimuste täpsustamine projekteerimistingimustega – Lagle tee 2 kinnistu arhitektuurilise tingimuse täpsustamine katusekalde osas

Inga Kurgpõld tutvustas päevakorrapunkti: Esitati projekteerimistingimuste taotlus Ülejõe küla Pilgeelamute grupi detailplaneeringu alal Lagle tee 2 kinnistu osas, et täpsustada katusekalde. Kinnistule soovitakse rajada 1 kordne üksikelamu, ehitisaluse pinnaga 225 m² ja kõrguseks 4,5 m. Detailplaneeringu järgselt on võimalik rajada hoone 25-45 kraadi katusekaldega, kuid soovitakse ühepoolse viilkatusega 15 kraadist katusekalde.

Otsus: Komisjon on seisukohal, et läbi projekteerimistingimuste pole võimalik katusekalde detailplaneeringuga täpsustada. Komisjoni seisukoha järgselt tuleb antud juhul kontaktvõõndi üldise lahendusena käsitleda detailplaneeringus ette nähtud lahendust, vaatamata sellele, et lähiümbruses on algatatud või kehtestatud detailplaneeringuid, mis võimaldavad katusekalde vahemikku küll väiksemat kui 25-45 kraadi, kuid, mis ehitisi kinnistutele ei ole püstitatud või on tegemist ärihoonete või kortermajade katusekaldega, mis ei ole võrreldavad üksikelamuga. Ülejõe külas on põhihoonete väljakujunenud katusekalde vahemik valdavalt 25 – 45 kraadi.

2. Soku tee 40 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus, DP1283

Kristel Tramberg tutvustas päevakorrapunkti: Kinnistul on 2007 a. kehtestatud detailplaneering, soovitakse algatada uut detailplaneeringut uue abihoone rajamiseks ja suurendada ehitisalust pinda, hetkel kehtiva detailplaneeringu järgi on lubatud kinnistule 1 abihoone ja kuni 200m² ehitisealust pinda. Põhjapiirkonna üldplaneeringu järgselt oleks võimalik rajada kuni kaks abihoonet ning krundi suuruselt tulenevalt kuni 300m². Soovitakse 315m².

Otsus: Komisjon on seisukohal, et läbi detailplaneeringu on võimalik saada ehitisealust pinda suurendada ja rajada teine kõrvalhoone, kuid tuleks määrata täpsem hoonestusala ning näidata kavandatava abihoone võimalik asukoht. Kavandatav lahendus peab olema kooskõlas põhjapiirkonna üldplaneeringuga. Detailplaneeringu algatamise taotluse edasiseks menetlemiseks esitada vastavalt Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni ettepanekule korrigeeritud eskiislahendus.

3. Pärna tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus, DP1284

Kristel Tramberg tutvustas päevakorrapunkti: On esitatud algatamise taotlus Pärna tee 6 kinnistule kus on üks olemasolev elamu, soovitakse jagada kaheks elamumaa krundiks ja kaheks maatulundusmaaks ning määrata elamumaa kruntidele ehitusõigus. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist elamumaaga, perspektiivse elamumaaga ja haljasala-parkmetsamaaga. Täisehitusprotsent üldplaneeringu järgselt on 15%, kavandatavad täisehitusprotsendid jäävad 11% kanti.

Komisjoni liikmed leidsid: Komisjon on põhimõttelise lahendusega nõus ja saab suunata algatamisele. Tuleks täpsustada tee laiust ja katusekalde. Lisaks tegi komisjon ettepaneku elamute suurimaks lubatud kõrguseks detailplaneeringuga määrata 8m.

4. Halli tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus, DP1286

Kristel Tramberg tutvustas päevakorrapunkti: Kinnistul on 2007a kehtestatud detailplaneering ja nüüd on esitatud uus detailplaneeringu algatamise taotlus kus soovitakse suurendada ehitusõigust vastavalt kehtiva üldplaneeringuga lubatule ning määrata uus juurdepääs.

Komisjoni liikmed leidsid: Komisjon on nõus, et juurdepääs kavandatakse Halli teelt. Komisjon on seisukohal, et tuleb koostada dendroloogiline hinnang ning selle põhjal täpsustada hoonestusala. Hoonestusala peaks olema kompaktsem, vajadusel määrata abihoonetele eraldi hoonestusala.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivari Rannama
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Karin Kork
koosoleku protokollija